

産業建設常任委員会調査中間報告書

1 調査事件

空き家等の適正管理について

2 調査目的

全国的に人口減少、高齢化の進行による空き家、空き地が増大している。中でも管理不全や管理放棄された空き家等は、近隣に対して衛生・景観の悪化や防災・防犯上からも悪影響を及ぼし大きな社会問題となっている。

本町では、平成25年7月1日より「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、問題のある空き家の適正管理を所有者に求めているが、解決に至っていない状況もある。町民の良好な生活環境を保全し、安全で安心な暮らしを確保するため、空き家等の適正な管理について調査することとした。

3 調査経過

平成26年8月4日 (協議会)

平成26年8月29日 (協議会) 建設課より聞き取り

平成26年9月5日 (会期中)

平成26年9月16日 (会期中)

平成26年9月19日 町内視察調査

平成26年10月8日 視察調査：秋田県大仙市

平成26年10月15～17日 視察調査：新潟県見附市、福井県越前町
東京都墨田区、国土交通省

平成26年10月30日

平成26年11月4日

平成26年11月10日

平成26年11月14日

平成26年11月17日

平成26年11月26日

4 調査状況

[現況]

(1) 本町の実態

本町では、利活用できる空き家に対しては、所有者より空き家情報活用システムに登録をしていただき、インターネット等を通じ住宅を求めている人に情報提供してきた。

また、近隣や地域住民から通報や苦情のあった問題のある危険空き家については、所有者を調査し条例に基づき問題解決の対応を促してきた。空き家等の自然災害も含めた各課の対応は下記の通りである。

担当課	対 応 状 況
建設課	「空き家等の適正管理に関する条例」に基づき対応している
情報発信課	利活用できる空き家については、空き家情報活用システムへの登録を促している
環境課	住環境に悪影響を及ぼす空き地の管理などに対応している
総務課 危機管理係	自然災害による屋根や壁板の飛来物が予想される場合や、落雪被害に対応している

(2) 「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」の制定（平成 25 年 7 月 1 日施行）

ア 条例の概要

(ア) 目的

- a 空き家等の所有者の責務を明確にし、管理の適正化を図る。
- b 空き家等が管理不全な状態であることに起因する事故、犯罪、火災その他の被害を防止する。
- c 町民の良好な生活環境を保全し、安全安心な地域社会の形成を図る。

(イ) 構成

1 条(目的) 2 条(定義) 3 条(民事による解決との関係) 4 条(所有者等の責務) 5 条(情報提供) 6 条(空き家等の調査) 7 条(助言、指導及び勧告) 8 条(命令) 9 条(公表) 10 条(委任)

イ 問題のある空き家への対応の現状(別表-1)

(ア) 条例では常時利用されていない建築物を、空き家の定義としているため、単に老朽化等による危険な建築物は対象としていない。

(イ) 条例による対応の流れ

- a 地域や行政区長等からの苦情・情報提供
(町独自で調査・危険空き家の認定はしていない)
- b 情報提供 ⇒ 現地確認 ⇒ 所有権等調査 ⇒ 助言 ⇒ 指導(60 日程度)
⇒ 勧告 ⇒ 命令(40~50 日程度) ⇒ 公表となっている。

(ウ) 条例による対応状況

- a 平成 26 年 8 月 29 日までに、条例に基づき対応した問題のある空き家は 22 件で、解決物件は 7 件、未解決物件は 15 件である。対応としては、助言 13 件、指導 11 件、勧告 10 件、命令 8 件であり、改善命令を受けて履行しない物件の公表はしていない。
- b 未解決物件 15 件の中で、所有者および納税義務者の連絡先不明 2 件、所有者が特定できて未解決 13 件となっている。特に 5 件が市街地に点在しており、交通阻害のおそれや近隣住民や商店街の環境・景観への悪影響が出ている。
- c 未解決の理由としては、所有者に血縁者がいない場合や所有者・管理義務者がいても、経済的資力不足で放置されている実情も伺える。

(エ) 緊急対応が求められる空き家

未解決物件の空き家には、近隣への悪影響や自然災害を想定して早急に対応

を必要とする物件がある。町では一時的な対応として、ロープを張った物件もあるが、ほとんどは財産権の関わりから町として対応できず放置されたままの状態となっている。

ウ 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特別措置

住宅が建っている宅地の課税標準額は、200㎡まで評価額×1/6、200㎡を超える部分は評価額×1/3に軽減されている。住宅を解体して更地にすれば軽減措置がなくなり固定資産税が6倍になるとされ、危険空き家の管理放棄を助長しているのではないかとの指摘がある。

しかし、実際には200㎡までの場合、課税標準額は評価額の70%であるため、最大で4.2倍となっている。

本町の実在する場所で空き家を解体した場合の税額の算出

<実例>

地価公示地(余目字三人谷地付近)の土地200㎡(24,900円/㎡)

固定資産税(住宅有り)年11,620円⇒(住宅なし)年48,804円 4.2倍

都市計画税(住宅有り)年4,150円⇒(住宅なし)年12,450円 3.0倍

となる。(固定資産税・都市計画税合算では3.9倍)

(3) 全国の実態

ア 空き家の現状と推移(住宅・土地統計調査:総務省)

(ア) 平成25年の空き家総数は、20年間で448万戸から820万戸(1.8倍)に増加している。

(イ) 空き家の種類別では、「賃貸用または売却用の住宅」が460万戸と最も多く「その他の住宅」が318万戸と20年間で2.1倍に増加している。

(ウ) 平成20年調査では、「その他の住宅」(268万戸)のうち木造一戸建て住宅が173万戸と最も多くなっている。

イ 地方公共団体の条例による規制措置(平成26年4月1日現在)

全国で355の地方公共団体が空き家等の適正管理に関する条例を、制定・施行している。

(ア) 秋田県大仙市は、解体等補助金措置を取り入れ、行政代執行を条例化し平成24年3月に全国で初めて行政代執行を実施した。

(イ) 新潟県見附市は「見附市空き家等の適正管理に関する条例」のほか「見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱」を制定し、2年間に限り固定資産税の一部を減免し解体による税負担の軽減を図っている。

(ウ) 東京都墨田区では、行政代執行を条例化しており、多くの視点から審議するため学識経験者、弁護士、建築士や宅建取引業関係者などの専門家、町会、自治会関係者を委員とした「墨田区老朽建物等審議会」を設置している。

(エ) 和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例では、景観保全を主眼に廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止を定めている。

ウ 地方公共団体の条例化しない実施事例

福井県越前町では、空き家等についての条例は制定しないで「安心して潤いのあるまちづくり事業」として要綱を定め、住民から指摘された問題のある空き家に対応している。

財源については、国の事業による「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」を活用し、危険な空き家を取り壊しその跡地をポケットパークとして整備している。さらに、200万円を上限に空き家取り壊し工事費補助も実施している。

(4) 法令による規制措置

ア 保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置（建築基準法第10条第3項、第4項）の概要

- (ア) 特定行政庁（都道府県知事および建築主事を置く市等の長）は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。
- (イ) 特定行政庁は、当該措置が講じられないとき等は代執行できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。（代執行費用は、義務者から徴収することができる。）
- (ウ) 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役または100万円以下の罰金に処する。
- (エ) 特定行政庁のアンケート調査によると、命令件数は15件（平成17年度～平成24年度）ある。

(5) 社会資本整備総合交付金等の基幹事業

ア 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

(ア) 対象地域

- a 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として、地域住宅計画もしくは都市再生整備計画に定められた区域。
- b 居住誘導区域を定めた場合は、その区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域。

(イ) 対象施設

- a 不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項※に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)

※住宅地区改良法第2条第4項

「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

- b 空き家住宅 跡地が地域活性化のために供されるもの

- c 空き建築物 跡地が地域活性化のために供されるもの
- (ウ) 補助対象経費
 - a 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(除却工事費+除却により通常生ずる損失の補償費) ×8/10
除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ床面積を乗じて得た額を限度とする。
 - b 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する経費
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

[課 題]

- (1) 現行条例の問題点
- (2) 国の事業を活用した対応の可能性
- (3) 空き地の適正管理

「空き家等の適正管理に関する条例」による対応物件											
No.	地域	主な状況		助言	指導	勧告	命令	公表	改善状況		
1	余目	建物飛散、落下	動物の棲、害虫発生	○	○	○	○	○	建物除却		
2	余目	建物飛散、落下	動物の棲、害虫発生	○	○	○	○	○	建物除却		
3	余目	落雪	侵入容易	○	○	○	○	○	落雪防止、開口部閉鎖処理		
4	余目	建物飛散、落下	侵入容易	○	○	○	○	○	建物除却		
5	余目	建物飛散、落下		○	○	○	○	○	建物除却		
6	立川	建物飛散、落下		○	○	○	○	○	飛散、落下防止処理		
7	立川	建物飛散、落下	侵入容易	○	○	○	○	○	建物除却		
	計			7	4	0	0	0			
解決済み											
No.	地域	主な状況		助言	指導	勧告	命令	公表	備考		
1	余目	建物飛散、落下	侵入容易	○	○	○	○	○	No.2との長屋住宅		
2	余目	建物飛散、落下	侵入容易	-	-	-	-	-	No.1との長屋住宅、連絡先不明(所有者、納税義務者)		
3	余目	建物飛散、落下		○	○	○	○	○			
4	余目	建物飛散、落下		○	○	○	○	○			
5	余目	建物飛散、落下		○	○	○	○	○			
6	余目	建物飛散、落下		○	○	○	○	○			
7	余目	建物飛散、落下	動物の棲、害虫発生	○	○	○	○	○			
8	余目	建物飛散、落下	交通阻害おそれ	○	○	○	○	○			
9	余目	建物飛散、落下	交通阻害おそれ	○	○	○	○	○			
10	余目	建物飛散、落下	落雪	○	○	○	○	○	侵入容易		
11	余目	建物飛散、落下	動物の棲、害虫発生	○	○	○	○	○			
12	立川	落雪		-	-	-	-	-	連絡先不明(所有者、納税義務者)		
13	立川	建物飛散、落下	動物の棲、害虫発生	○	○	○	○	○			
14	立川	建物飛散、落下	落雪	○	○	○	○	○	侵入容易		
15	立川	建物飛散、落下	侵入容易	○	○	○	○	○			
	計			13	11	10	8	0			
未解決											
H26.8.29 都市計画係											

視察地 秋田県大仙市

1 視察年月日 平成 26 年 10 月 8 日

2 視察の目的

人口減少、核家族化、高齢化の進行により、空き家が年々増加している中で、管理不全や管理放棄された空き家は様々な面に悪影響を及ぼし、社会問題となっている。

所有者の責務の明確化と管理の適正化を図るため、「空き家等の適正管理に関する条例」を定めている自治体の中で、条例に基づき全国初の解体・廃材撤去工事の行政代執行を実行した大仙市の取り組みについて調査することとした。

3 視察地の概況（平成 26 年 9 月 30 日現在）

- (1) 人口 86,888 人
- (2) 世帯数 31,196 世帯
- (3) 面積 866.67 km²
- (4) 財政規模 47,227,333 千円(平成 26 年度一般会計当初予算)
- (5) 位置と地勢

大仙市は、秋田県南の内陸部に位置しており、平成 17 年 3 月 22 日に大曲市、神岡町、西仙北町、中仙町、協和町、南外村、仙北町、太田町の 1 市 6 町 1 村が合併して誕生し、東は仙北市や岩手県と、南は横手市・美郷町と、西は由利本荘市と、北は秋田市とそれぞれ接している。

古くから県南の交通の要衝であり、現在でも秋田新幹線や秋田自動車道等陸路・鉄道の結節点として拠点機能の強化が進んでいるため、秋田県の 8 地方の一つである仙北地方の中心として国や県の様々な機関が設置されている。また、秋田自動車道が整備されたことで、秋田空港へも身近になり、秋田新幹線と併せ首都圏からの 1 日行動圏に入っており、多彩な交流が可能な立地にある。

明治 43 年から続く大曲花火大会は、全国的に有名で約 80 万人が訪れ、市の一大イベントになっている。

4 取り組みの現況

- (1) 「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」制定の経緯について

ア 市民の声

大仙市は県内でも豪雪地域で、特に平成 18 年の豪雪では市内全域が大きな雪害を受けた。その頃から空き家等の問題が浮上し、特に倒壊、資材の飛散等危険な状態にある空き家について、近隣住民から危険排除の要請、相談等の苦情が増加した。

平成 18 年に空き家の実態調査(民生委員の調査報告)を行った結果、951 棟の空き家が存在し、内 258 棟が所有者不明であり大きな課題となった。

当時は合併直後で、「雪害対策実施要領」を作成し、空き家等除雪に応急対応してきたが実施要領では雪害のみであり、「年間を通した空き家等管理」「空き地管理」「空き家活用」等も含め、空き家管理の必要性が高まった。

平成 23 年再び豪雪に見舞われ、186 件の雪害の苦情中 83 件が空き家に関するもので、さらに、夏場においても倒壊の恐れやトタン等の飛散の恐れ等苦情が相次ぎ、市で何とか対応して欲しいと市民の声が高まった。また、議会でも質問が相次ぎ、市が積極的に関与すべきと指摘された。このような背景から実施要領を廃止し条例策定を行うことになった。

イ 条例制定に向けて

(ア) 市がとり得る法的措置の根拠を庁内全体で検討する。

- a 事務管理(民法第 697 条)
- b 災害時の応急措置及び応急公用負担等(災害対策基本法第 62 条、第 64 条)
- c 違反建築物に対する措置及び保安危険な建築物等に対する措置
(建築基準法第 9 条第 1 項、第 10 条第 3 項)
- d 非常災害時における土地の一時使用 (道路法第 68 条第 1 項)
- e 先進自治体の空き家対策を活用
 - ・平成 22 年埼玉県所沢市で全国初の空き家条例制定
 - ・平成 23 年 9 月東京都足立区で解体に対する補助のニュース

(イ) 空き家のアンケート実施

自治会長(自治会組織が編成されていない場合は町内会長) 505 人を対象に空き家の管理に関するアンケート調査を実施し、空き家の実態と管理について意見を求めた。その結果、1,304 件の空き家があり、内倒壊危険家屋 157 件で所有者に解体するよう指導してほしい意見が 65 人、市で解体してほしい意見が 33 人であった。危険な空き家については市が積極的に関与してほしいとの意見が多かった。

(2) 条例の目的と概要

平成 23 年 12 月議会に「空き家等の適正管理に関する条例」を上程し、12 月 26 日制定、平成 24 年 1 月 1 日施行された。目的は、空き家等に係る問題に対する市の対策や手続きを体系化することにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしを実現するものである。

対策には、立入検査、措置命令、行政代執行といった行政処分も入れることから条例形式をとり 15 条構成で、特に市民の声を反映し行政代執行まで条文化している。

「条例概要」

1 条 (目的) 2 条 (定義) 3 条 (民事による解決との関係) 4 条 (所有者等の責務) 5 条 (情報提供) 6 条 (実態調査) 7 条 (立入調査) 8 条 (助言又は指導) 9 条 (勧告) 10 条 (助成) 11 条 (公表) 12 条 (命令) 13 条 (代執行) 14 条 (関係機関との連携) 15 条 (委任)

10 条の助成措置については、条例施行規則第 6 条 (補助金の交付) で条例第 8

条の助言若しくは指導又は条例第9条の勧告に従って建物の除却、廃材等運搬及び処理の措置を講ずる者に50万円を限度として措置費用の2分の1の額を助成することができる。ただし、①補助金の交付申請しようとする者が属する世帯の構成員が所有する資産の合計額が1,000万円以上である場合②補助金の交付申請しようとする者が属する世帯の主たる生計維持者の前年度の所得が460万円以上である場合は交付対象としていない。

(3) 空き家対策の取り組み（空き家マップと台帳を作成）

条例施行直後、自治会長、町内会長のアンケート実態調査の意見を基に、県の緊急雇用制度を活用して、調査員8名事務員2名計10名の臨時職員を雇用し、空き家の再調査を行い、当初1,304件の空き家が1,415件に増加した。その調査結果を新たに導入した「空き家等防災管理システム」に入力、住宅地図上に表示し、危険度に応じて赤色（危険度大）黄色（危険度中）青色（危険度小）のマークをつけ、空き家マップを作成した。このマップを各自治会に配布し空き家情報を共有し、さらに、職員による調査を重ね、所有者情報や建物の情報（建築年、構造、用途等）危険の有無、写真データ等を登録し、空き家台帳を作成した。

(4) 空き家対策事業実績（全国初の行政代執行）

平成24年3月5日、以前より地域住民より苦情のあった小学校に隣接している非常に危険とされた事務所、倉庫等の空き家5棟を市が条例第13条（代執行）に基づき、解体、廃材撤去工事の代執行を行った。条例に基づく代執行解体等工事は全国初めてで、市の積極的姿勢が注目された。解体等工事費用は178万5千円で4月16日所有者に請求した。その後、24年度1件、25年度1件の代執行を行い、3年間の代執行費用額は約620万円で市が立替えたが現在まで回収されてない。仮に、所有者から費用が回収できないとしても、条例を制定した背景と市民の安全安心を守るための費用であると言う市長の強い後押しがあつての実践事例である。

他に、平成23年度～平成25年度の3ヵ年の解体件数は、条例第10条（助成）に基づき、補助金を活用して市の指導、助言、勧告に応じて解体した事例が33件で補助金額が約1,448万円になっている。助成制度を活用せず、市の指導、助言、勧告、適正管理依頼による解体が26件、自主的件数も含めると合計223件が解体できた。また、再居住が平成24・25年度の2ヵ年で136件、修繕対応4件、自然倒壊6件となっている。また、新規空き家は166件登録された。

平成23年度空き家件数1,415件が平成25年度では1,223件となり、13.6%減少した。これは、空き家対策に市が積極的に取り組みされた効果の現れである。

5 考 察

平成26年4月現在、全国で管理に問題のある空き家への対策を条例で定めている自治体は355あるが、大仙市の特長は、豪雪地域で普段から雪害の不安があり、このまま放置しておけないという市民全体の気運が醸成されたことにある。

条例制定にあたっては、最初に全市の自治会長、町内会長に「空き家の管理に関するアンケート」を実施し空き家件数の把握と、特に危険な空き家について市民の意見

を求めたことである。その中に危険な空き家は市が積極的に解体してほしい、所有者に解体するよう市が指導してほしいなど、市に積極的に関与してほしい意見が多かったこと、また、自治会 505 組織に対し、アンケート回収率 100%は空き家問題について地域住民の関心の高さと、自治会組織のまとまりと、市との連携・協力体制の良さが伺えた。

大仙市が空き家対策の最後の手段である行政代執行を条例化したことは、豪雪地域であり、倒壊、融雪後の資材飛散などの危険性がある空き家は、解体、除去することが対策の根幹であるとの考えと市民の要請が背景にあった。そして全国初の行政代執行による解体を実行されたことは、市の積極的な取り組みの姿勢と市民の安全、安心な暮らし実現のため、市長の空き家対策の取り組みについて不退転の印象が感じられた。また、条例化する際、庁内関係課で市がとりえる法的措置について研究されたことが役立っており、空き家対策は法が原点であるということを痛感した。

しかし、相続放棄した空き家への対応、所有者が不明の空き家確認とその対応などが課題であった。本町も同様の課題を抱えている。

解体等補助金（50 万円限度）の公費支出については、条例制定の経緯を鑑みても市民と議会も理解しており、補助金活用による解体も進むなど、補助金効果が出ている。また「空き家等防災管理システム」を導入し、危険度が一目でわかる「空き家マップ」を自治会と情報を共有するとともに、所有者情報や建物情報、写真データ等登録した「空き家台帳」も作成し実態把握されていることは、対策をとる上で参考になるものであった。

「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」は平成 25 年 7 月 1 日施行され、管理不全の空き家等については、助言、指導及び勧告、命令、公表までとなっているが、現在管理不全の空き家 15 件が未解決で、町民から苦情もでている。

今後、本町の空き家対策に対応する上で「空き家の実態調査と認定基準、応急措置、解体等助成措置、罰則、審議会の設置、行政代執行、減免措置」など課題があり、大仙市の取り組みは先進事例として大いに参考になるものであった。

視察地 新潟県見附市

1 視察年月日 平成 26 年 10 月 15 日

2 視察の目的

全国的に人口減少、高齢化の進行による管理不全や管理放棄された空き家、空き地が増大している。なかでも、特に近隣に対して衛生・景観の悪化や防災・防犯上からも悪影響を及ぼし大きな社会問題となっている。

本町でも「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、問題のある空き家の適正管理を所有者に求めているが、解決に至っていない空き家が散見される。

そこで、老朽危険空き家の認定基準の設定や固定資産税の激変緩和措置を実行した見附市の取り組みについて調査することとした。

3 視察地の概況（平成 26 年 10 月 1 日現在）

- (1) 人口 41,847 人
- (2) 世帯数 14,359 世帯
- (3) 面積 77.96 km²
- (4) 財政規模 15,730,000 千円(平成 26 年度一般会計当初予算)
- (5) 市勢

見附市は、新潟県の中央部に位置し、東に越後山脈、西に新潟平野を望む東西 11.5km、南北に 14.7km、面積 77.96 km²の市域である。地域の人々の営みは古く、先土器時代の石器や縄文・弥生時代の遺跡が発掘されている。中世に入ってから(見附城)をはじめ、多くの山城が築かれた。

昭和 29 年 3 月 31 日に人口 32,162 人の「見附市」が誕生し、翌 30 年には新組村を、翌 31 年には今町を合併し、4 万 2 千人の都市として現在に至っている。

平成 23 年 12 月に国から「健康長寿社会を創造するスマートウエルネスシティ総合特区」(SWC) の指定を受け、平成 24 年 3 月には、「歩こう条例」を制定し、健康で生きがいのあるまちづくりを進めている。

4 取り組みの現況

(1) 「見附市空き家等の適正管理に関する条例」等の制定について

ア 空き家の増加と苦情

市の特徴として、高齢化に伴い老年人口率が著しく高く絶対数が多くなっており、この多くが、国の住宅政策で次々と住宅の建築を行った。その後 40 年以上経過し、適正な維持管理ができない空き家が多く点在することとなった。

所有者の高齢化や親族の遠隔地への居住、また、1 人暮らしの高齢者の施設への入所等様々な理由により管理不全な空き家が増えてきた。その結果、近隣住民が侵入者や放火などの不安を持ったり、空き家の建築資産の相談など、市に対す

る相談件数が増えてきた。しかし、所有者が不明で連絡が取れない場合や、所有者が空き家の管理を拒否することがあり、結果として放置されているのが現状であった。このような状況下で、近年過去に例のない豪雪が続き、空き家の危険度が倍増し、その問題が顕在化することになった。空き家の雪降ろしがされず空き家が崩壊するケースが発生し、行政への苦情件数が激増することになった。

イ 条例・要綱

適正な維持管理がなされていない空き家や廃屋への隣接住民からの相談や苦情は市議会でも取り上げられた。市の答弁はあくまでも所有者が適正に管理すべき問題であり、行政が私人の財産に介入することはできないと述べ、市では必要な法整備を国に対して要望していると終始答弁であった。その後、全国の議会でも一般質問が増加し、見附市でも平成 24 年 3 月議会において、空き家問題に対する市の認識と対策と題して、条例制定の必要の有無について議論が行われた。

条例制定までの検討課題として、類型、法益、履行確保の 3 つの分野に大きく分類し、空き家管理条例の作成に取り組んだ。その後 9 月議会を経て、平成 24 年 9 月 25 日「見附市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」を公布し、平成 24 年 10 月 1 日に「見附市空き家等の適正管理に関する条例」が施行された。また、同じく平成 24 年 10 月 1 日には「見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱」と「見附市老朽危険空き家等審査会運営要綱」も施行された。

(2) 条例・要綱の概要

ア 条例の構成

第 1 条の目的、第 2 条の定義、第 3 条の空き家等の管理義務者の責務、第 4 条の市民の役割、第 5 条の実態調査、第 6 条の老朽危険空き家等の認定、第 7 条の緊急安全措置、第 8 条の助言及び指導、第 9 条の勧告、第 10 条の命令、第 11 条の公表、第 12 条の代執行、第 13 条の警察その他の関係機関との連携、第 14 条の支援、第 15 条の委任、第 16 条の罰則の全 16 条構成になっている。

イ 特徴

(ア) 市民の役割

市民の役割としては、放置された空き家に対して市民の協力をいただきたい条文を上げている。管理が放棄された廃屋の中には、所有者不明や借地など長年借地料を払っていないケースも数多く見られる。そこで、地主の協力で借地契約の解除を前提とした訴訟（廃屋を解体の上で土地を返還せよ）を提起することを視野に入れた内容になっている。

(イ) 危険度の認定基準

見附市では空き家の危険度の見える化を図り、実態調査で屋根や外壁、基礎などをポイント化し、総合評価で危険度を判定するマニュアルづくりを実施している。参考にしたのが内閣府で公表している「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」で、実際に市内に存在する空き家をモデルに、建築、税務、消防・防災の各部門の職員が危険度判定の研修を行っている。地域から寄せられた情

報をもとに実施する現地調査は、多面的な危険判定を伴うため、庁内横断的組織で行うこととなっている。

(ウ) 罰則規定

条例第 10 条の命令に従わない者であって、第 11 条の規定により公表されてもなお命令に従わない者は、5 万円の過料を科すことができることとなっている。

(エ) 固定資産税の減免（全国初の支援策）

地方税法で規定される住宅用家屋についての固定資産税の減免措置（現在の建物に対して 6 分の 1 の固定資産税の減免措置があり、解体すると固定資産税が 6 倍になる）が「住宅の管理放棄を助長しているのではないか」という問題が国レベルで提起されている。周囲への危険回避として廃屋を解体し更地にすることで、土地固定資産税の負担が急激に増額することは、家計維持の側面から一定の配慮すべきことと考え、市では「見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱」を新たに制定し、2 年間に限り固定資産税の一部を減免している。

(オ) 見附市老朽危険空き家等審査会運営要綱

第 1 条の目的から第 8 条の委任まで全 8 条の構成になっており、法的拘束力を持つ行政処分を実施する際は、あらかじめ有識者で構成された「審査会」により実施することとなっている。

(3) 庁舎内の横断的な組織体制

空き家が引き起こす問題は、防災・防犯、景観の阻害や環境保全など多くの部門に及ぶため、庁舎内でも一つの課で対応するのではなく、関係する各課の業務として受け入れてもらい、横断的な連携を取りながら組織体制を整えている。

庁内横断的な組織体制

防災・防犯部門	…	企画調整課・総務課
環境部門	…	市民生活課
建築指導	…	建設課
消防本部	…	予防課
税務部門	…	税務課

(4) 市民からの危険空き家情報(57 棟)

空き家の実態については、予め先行調査を行っている自治体があるが、見附市では基本的に市民からの危険空き家の情報提供をもとに調査を行っている。これまで市民からの情報が 57 棟あったが、施行前にすでにリフォームされていたのが 2 棟、解体され更地になっていたのが 5 棟あった。施行後に修繕が行われたのが 18 棟、解体していたのが 18 棟で合わせて 43 棟が解決数となっている。

(5) 実態調査と事例

ア 実態調査 1 建物自体の危険度

(ア) 外観による判定

(イ) 傾斜による判定

(ウ) 部位（外周基礎、屋根、外壁、設備等）による判定

を行い、総合評価で危険度を算定している。損害の割合が全体の20%未満をレベル1、20～40%未満をレベル2、40～50%未満をレベル3、50%以上をレベル4としている。レベル2以上を「老朽危険空き家」として認定した。

イ 実態調査2 周辺建物や公道等への影響

周辺建物や公道等への影響調査では、5つの項目で調査を行っている。

- (ア) 建築資材等の飛散・落下による危険性
- (イ) 不特定者の侵入による犯罪の危険性
- (ウ) 立木やその他工作物の倒壊による危険性
- (エ) 放火等による火災の危険性
- (オ) 積雪による危険性

の調査を行い、この中で、一つでも当てはまるものがあれば「老朽危険空き家」として認定し、しかも、実態調査1でレベル1であっても「老朽危険空き家」として認定した。 詳細は資料1、資料2を参照

ウ 事例1

旧料亭の例で積雪放置により平成24年3月に倒壊。その後の対応として、緊急安全措置の同意書提出後に、緊急安全措置として、これ以上の倒壊等での被害を防ぐために、安全確保のため立入規制ロープの設置や家屋屋根全体への網かけを行っている。

エ 事例2

修繕による方法で、家屋内に放置されている物が外にはみ出ないようにする為に金網等で補強したり、破損部分の（板塀等が抜けている）補強をしている。

オ 事例3

所有者の死亡後相当の年月が経過し、「助言、指導書」を関係者10名に送付し、最終的に甥、姪に了解してもらい土地の売却費で解体した。

(6) 未解決 老朽危険空き家の進捗状況

- | | |
|----------------|----|
| ア 解体の予定あり | 2棟 |
| イ 解体の意思あり | 1棟 |
| ウ 管理の意思あり | 7棟 |
| エ 管理の意思なし | 3棟 |
| オ 連絡なし・反応なし | 0棟 |
| カ 管理義務者の特定できない | 1棟 |

(7) 適正な管理を促すことが困難となっている要因

- ア 管理義務者が高齢などの理由により資力がなく自主的な改善が困難である。
- イ 所有者の死亡後、相続人を明らかにしないまま長期間放置している。
- ウ 管理義務者の特定が困難かつ複雑化している。
- エ 代替りして当事者間のみでの解決が困難になっている。

(8) 市の支援策

- ア 空き家バンクへの誘導（空き家一覧の作成）

イ 無料法律相談への誘導（専門弁護士で月 2 回実施）

ウ 司法書士による相談会の開催

エ 解体・補修などの実施に係る業者の紹介

オ 固定資産税の激変緩和措置

詳細については資料 3 を参照

5 考 察

全国には平成 26 年 4 月現在 355 自治体で空き家に対し適正管理を行うための条例が定められているが、見附市においても独自の対策を盛り込んでいる。特に、老朽危険空き家の認定基準の策定では、内閣府の指針を参考にし、関係課の職員が危険度の確認をしながら基準づくりに取り組んできたこと。また、固定資産税の激変緩和措置による固定資産税の減免は全国初の支援策であり、解体費用の助成制度以外の支援策として全国的に注目されている。さらには、市民の情報として 57 棟の通報があり、条例施行までに 7 棟、施行後は 36 棟が解決するなど、市民の危機管理や早期解決に対する協力体制があった。また、地主に借地契約の解除を前提とした訴訟（廃屋を解体の上で土地を返還せよ）を促すことを視野に入れていることは特筆すべきである。

空き家対策が重要視され必要となった原因については、防犯、防災、景観の阻害や環境保全など似たような背景が見受けられるが、その具体策については、その自治体の日常生活の実情に合わせた独自のやり方が盛り込まれているように思われる。

「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」は平成 25 年 7 月 1 日に施行され、管理不全の空き家については、助言、指導及び勧告、命令、公表までとなっている。

今後、本町の空き家対策に対応するためには、認定基準の設定や解体等への助成措置、固定資産税の減免措置、審査会等の検討を行いながら、抑止効果も期待される行政代執行も視野に入れた検討も必要と思われる。見附市の取り組みは先進事例としておおいに参考になった。

台帳作成年月日		年 月 日	作成者			
情報提供の内容						
台帳作成時の実態調査結果	【調査Ⅰ】 建物の判定	<input type="checkbox"/> レベル4 <input type="checkbox"/> レベル3 <input type="checkbox"/> レベル2 <input type="checkbox"/> レベル1				
	【調査Ⅱ】 周辺建物や 公道等への 影響	調査項目		着眼点		
		<input type="checkbox"/> 建築資材等の飛散・ 落下による危険性	軒・屋根の損傷による台風時等の 飛散の危険性		有・無	
			外壁等の剥離による落下の危険性		有・無	
		<input type="checkbox"/> 不特定者の侵入によ る犯罪の危険性	玄関等の未施錠による危険性		有・無	
			1階部分の扉・窓ガラス等の破損 による危険性		有・無	
		<input type="checkbox"/> 立木やその他工作物 の倒壊による危険性	朽ちた立木の倒木の危険性		有・無	
			その他工作物（塀・煙突等）の倒 壊の危険性		有・無	
		<input type="checkbox"/> 放火等による火災の 危険性	建物付近の建築資材・枝木等の放 置による危険性		有・無	
			灯油ポリタンク等の可燃物放置に よる危険性		有・無	
<input type="checkbox"/> 積雪による危険性		建物（建築年月：昭和56年5月以 前）の老朽化による危険性		有・無		
	屋根の積雪放置による倒壊の危険 性		有・無			
経過欄（実態調査、助言及び指導、勧告、命令、公表、文書発送など）						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
年 月 日						
付記事項						

【調査Ⅰ】建物の判定

(整理番号)

所在地	見附市	調査日		調査員		判定 レベル
種別	戸建・共同・店舗付・その他()	構造	__階建 木造・非木造・その他()			

(1) 外観による判定

一見して建物全部が倒壊
 一見して建物の一部の階が全部倒壊

いずれかに該当
損害割合 50%以上 ⇒

↓
いずれにも該当しない

(2) 傾斜による判定

測定箇所	①	②	③	④	平均値
水平距離 (mm)					

平均値:【木造】60mm以上【非木造】40mm以上 該当 ⇒

↓
該当しない

(3) 部位による判定

1. 外周基礎 / 【木造】 ①: 基礎の損害率 75%以上 該当 ⇒

【布基礎】 損傷箇所数 ÷ 外周基礎長 × 100	① %
【布石・玉石】 損傷箇所数 ÷ 全個数 × 100	

2. 屋根 / 【木造】

被害なし (0%) 程度Ⅰ (10%) 程度Ⅱ (25%) 程度Ⅲ (50%) 程度Ⅳ (75%) 程度Ⅴ (100%)

② %

3. 外壁 / 【木造・非木造】

測定面	①	②	③	④	平均値
被害なし (0%) 程度Ⅰ (10%) 程度Ⅱ (25%) 程度Ⅲ (50%) 程度Ⅳ (75%) 程度Ⅴ (100%)					③ %

4. 設備等 / 【非木造】

設備	損傷の状況	損傷率 (%)
<input type="checkbox"/> 高架水槽	設備本体の損壊・配管の破損・配管のはずれ	平均値
<input type="checkbox"/> 受水槽	設備本体の損壊・配管の破損・配管のはずれ	④ %
<input type="checkbox"/> 外部階段	全部倒壊・階段の破損・階段のはずれ	
<input type="checkbox"/> その他 ()		

5. 損害割合 (集計)

【木造】
 $A \times 0.1 (\quad)$
 $+ B \times 0.1 (\quad)$
 $+ C \times 0.8 (\quad) = (\quad) \%$

【非木造】
 $C \times 0.85 (\quad)$
 $+ D \times 0.15 (\quad) = (\quad) \%$

⇒

<input type="checkbox"/> レベル4 (50%以上)
<input type="checkbox"/> レベル3 (40%以上 50%未満)
<input type="checkbox"/> レベル2 (20%以上 40%未満)
<input type="checkbox"/> レベル1 (20%未満)

* レベル2以上は「老朽危険空き家等」として認定。

6. 特記事項 (気付いたことなど)

□ レベル4 (調査終了)

【調査Ⅱ】周辺建物や公道等への影響

(整理番号)

調査項目	着 眼 点	
<input type="checkbox"/> 建築資材等の飛散・落下による危険性	軒・屋根の損傷による台風時等の飛散の危険性	有・無
	外壁等の剥離による落下の危険性	有・無
<input type="checkbox"/> 不特定者の侵入による犯罪の危険性	玄関等の未施錠による危険性	有・無
	1階部分の扉・窓ガラス等の破損による危険性	有・無
<input type="checkbox"/> 立木やその他工作物の倒壊による危険性	朽ちた立木の倒木の危険性	有・無
	その他工作物 (塀・煙突等) の倒壊の危険性	有・無
<input type="checkbox"/> 放火等による火災の危険性	建物付近の建築資材・枝木等の放置による危険性	有・無
	灯油ポリタンク等の可燃物放置による危険性	有・無
<input type="checkbox"/> 積雪による危険性	建物 (建築年月: 昭和56年5月以前) の老朽化による危険性	有・無
	屋根の積雪放置による倒壊の危険性	有・無
特記事項 (気付いたことなど)		

* 建物においては、調査Ⅰ及び調査Ⅱを実施し、その判定がレベル2以上又は周辺建物や公道等への危険性が一つでも認められるものを「老朽危険空き家等」として認定する。

* その他工作物及び立木においては、調査Ⅱにより周辺建物や公道等への危険性が一つでも認められるものを「老朽危険空き家等」として認定する。

本要綱による固定資産税減免フロー

〈要綱第2条〉

老朽危険空き家に認定

空き家条例第6条
実態調査を行った上で管理不全な状態にあると認められた場合
老朽危険空き家として認定

〈要綱第3条〉

空き家所在地の住宅用地の特例を解除
(土地の税負担が数倍に増える)
※但し、特例解除は認定されたすべての空き家について適用するものではなく、当該空き家が住居・家屋としての構造上の要件を満たしていない場合においてのみ行う。

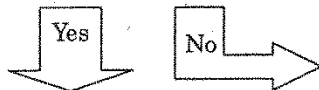
要綱第3条
市長は空き家所在地に対し住宅用地特例が適用されている場合、その適用を解除することができる。

空き家条例施行規則第5条
老朽危険空き家の管理義務者は安全措置の実施や費用負担についての同意書を提出するものとする。

〈要綱第4条〉

管理義務者および所在地について以下の条件がクリアされ、かつ緊急時における安全措置のための同意書が提出された場合

- ・ 空き家の管理義務者が空き家条例第10条による命令を受けていない
- ・ 空き家所在地の所有者が市税等を滞納していない
- ・ 空き家所在地が営利目的で使用されていない



減免対象外 (住宅用地特例解除による税負担増)

税条例第59条第2項
固定資産の減免を受けようとする者は、納期前7日までに減免を受けようとする事由を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

〈要綱第4条第2項〉

固定資産税減免申請書の提出

〈要綱第5条〉

翌年度と翌々年度(2年間)、空き家所在地について固定資産税を減免

税条例第59条
市長は必要があると求めるものについては、その所有者に対して課する固定資産税を減免する。

第4号 (市長が特別の事情があると認めたものの所有する固定資産) を適用する。

〈要綱第6条〉

減免額は地方税法第349条の3の2の規定による住宅用地の特例の規定に準ずるものとする。
200㎡以下の住宅用地 → 評価額の6分の1
200㎡を超える住宅用地 → 200㎡を超えた部分は評価額の3分の1

視察地 福井県 越前町

1 視察年月日 平成 26 年 10 月 16 日

2 視察の目的

本町では平成 25 年 7 月 1 日より「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、問題のある空き家の適正管理を所有者に求めているが、解決に至っていない状況もある。町民の良好な生活環境を保全し、安全で安心な暮らしを確保するため、庄内町の空き家等の適正な管理について更なる取り組みが必要かどうか越前町の「安心で潤いのあるまちづくり事業（除却事業タイプ）」及び関連した「跡地利用ポケットパーク整備」について調査することとした。

3 視察地の概況（平成 26 年 10 月 1 日現在）

- (1) 人口 23,051 人
- (2) 世帯数 7,344 世帯
- (3) 面積 152.97 km²
- (4) 財政規模 12,219,500 千円（平成 26 年度一般会計当初予算）
- (5) 位置・地勢・産業

福井県嶺北地方の西端、日本海に突き出た越前岬のある町として有名である。現、越前町は平成 17 年 2 月 1 日、旧来からの越前町と、織田町、朝日町、宮崎村の 3 町 1 村が合併して誕生した。

越前町の概要は 森林 75%、農用地 10%、宅地・その他 15%となっている。町の主な産業は、稲作・筍・キノコ・花き栽培などの農業生産と、「越前かに」は有名で漁獲高は福井県内一となっている。また、国定公園に指定されている越前海岸を背景にした、観光事業も主要産業となっている。

4 取り組みの現況

(1) 事業の経緯

平成 19 年度に制度化し、町単独事業として実施したが地域限定とする事ができず、町内全域を対象とした。平成 20 年度からは地域住宅計画を作成。基幹事業として「空き家再生等推進事業（除却タイプ）」を活用。同時に提案事業を「跡地利用ポケットパーク整備」とし「地域住宅交付金対象事業」とした。また、「基幹事業」の地域が「過疎地域」とあることから、「安心で潤いのあるまちづくり事業」の対象地域を、全域から越前地域限定とした。しかし平成 24 年度からは越前町独自の地域住宅計画が「福井県地域住宅等整備計画」に組み入れられ、再び越前町、全域対象の事業となった。翌年 25 年度からは自主財源で実施していたポケットパーク整備にも 1/2 の国庫補助を取り入れた事業となり現在に至っている。

(2) 事業の背景

背景 1 越前町越前地区は、人口減少、少子高齢化が著しく進行。過疎地域に指定。
また山が海岸線まで迫った沿岸部に位置、平地が少なく住宅が密集している。
(過去2度の大火)

背景 2 地域内に老朽化した空き家の点在。家屋崩壊の危険性や火災・防災・防犯など衛生面についても地域の安全な生活環境が脅かされている。

背景 3 修繕・解体する費用がかさむため放置されるケースが多い。

※ 以上を踏まえて地域の住宅環境改善のため、防災、防犯上危険な空き家を解体、
除却し、跡地をポケットパークとして整備してきた。(H19年度より)

(3) 事業の概要

ア 空き家の取り壊し

対象地区	越前地区(旧越前町) ※危険空き家率が町平均の約2倍
対象空き家	① 住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している ② 現地調査に基づき、町が防災・防犯上危険と判定する空き家(BCランク) ③ 土地、建物の所有者が明確である ④ 土地、建物一切の権利、権限について疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限なし) ※建物減失登記費用は所有者負担

イ 町によるポケットパークの直接事業

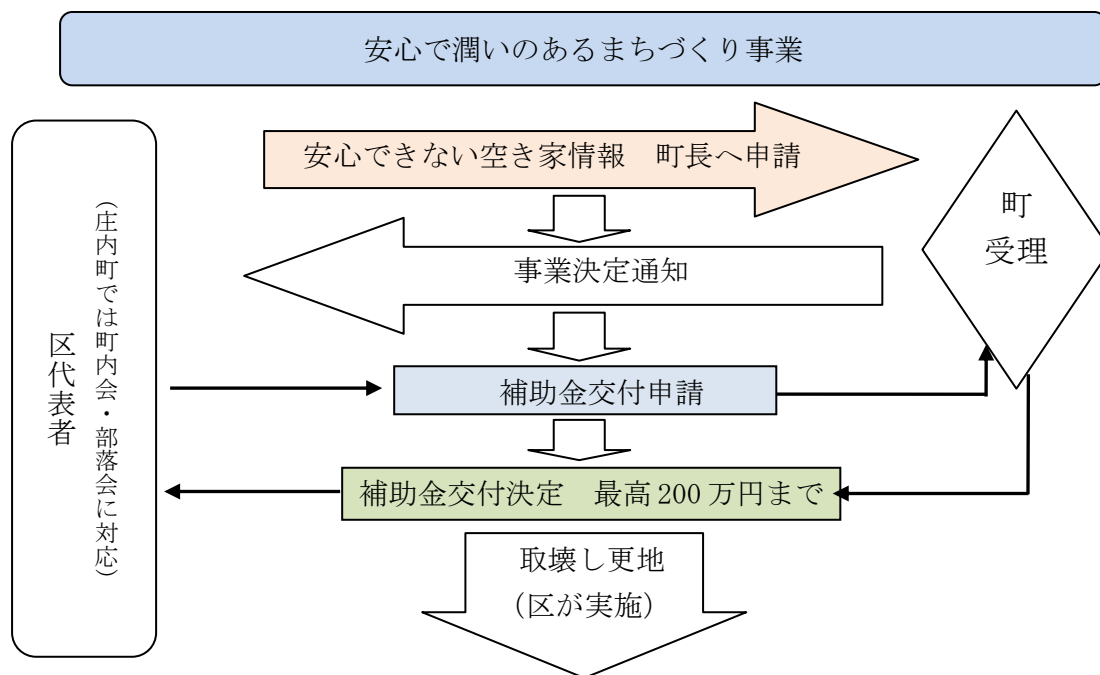
事業内容	① 整地及び排水工事 ② 花壇、ベンチなどの設置 ③ フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
------	---

(4) 事業の実績例と補助額

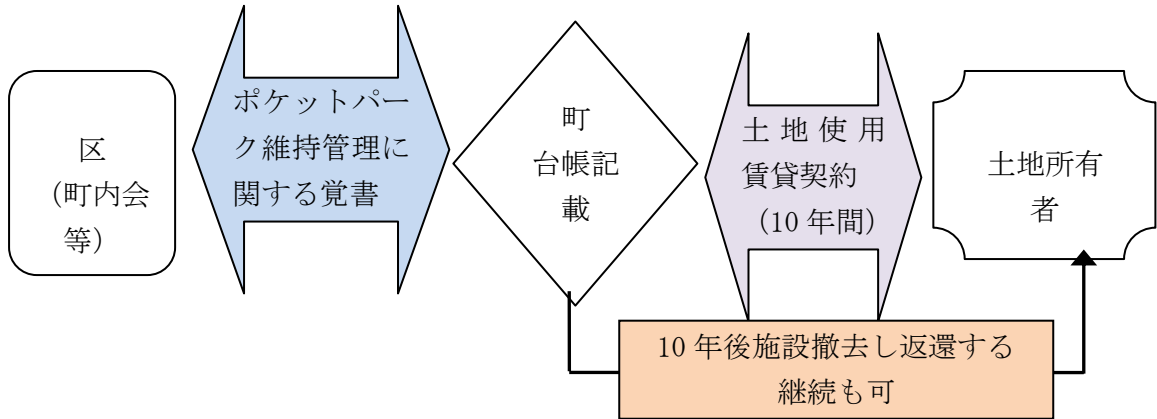
年 度	対象事業	取壊補助金	公園整備費
平成19年度	町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施 越前地区2件、宮崎地区1件	5,380,000円	2,451,400円

年 度	対象事業	取壊補助金	公園整備費
平成 20 年度	地域住宅交付金対象事業として実施 [基幹事業] 空き家再生等推進事業（除却タイプ） [提案事業] 跡地利用ポケットパーク整備 （自主財源） 越前地区 2 件	4,000,000 円	（自主財源） 1,687,350 円
平成 21 年度	越前地区 2 件	3,769,000 円	（自主財源） 1,499,400 円
平成 22 年度	越前地区 3 件	4,724,500 円	（自主財源） 1,642,133 円
平成 23 年度	社会資本整備総合交付金対象事業と して実施 越前地区 4 件	7,950,000 円	（自主財源） 2,960,250 円
平成 24 年度	越前地区 3 件	5,970,000 円	（自主財源） 3,333,500 円
平成 25 年度	越前町全域対象 ポケットパーク整備にも 1/2 の国庫 補助 越前地区 3 件	6,000,000 円	（1/2 補助） 2,203,950 円

(5) 事業の実施フロー



空き地利用ポケットパーク整備（町が実施）



(6) 空き家取り壊しの要件

- 要件1 住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面した空き家であること
- 要件2 空き家調査に基づき町がCランク又はBランクと判定した空き家であること
- 要件3 土地・建物について、その所有関係が明確であること
- 要件4 土地・建物に係る一切の権利、権限について、その疑義が解決済みのものであること

《 ランク判定基準 》（消防組合調査参考）

ランク	内 容
Aランク	周辺に可燃物がない。雑草が刈り取られている。開口部が施錠。窓ガラスの割れがない。
Bランク	周辺に可燃物あり。雑草処理、施錠あり。窓ガラスの数枚、割れあり。
Cランク	建物開口部から容易に出入り可能。周囲に可燃物の放置。窓ガラス等が何枚も割れている。

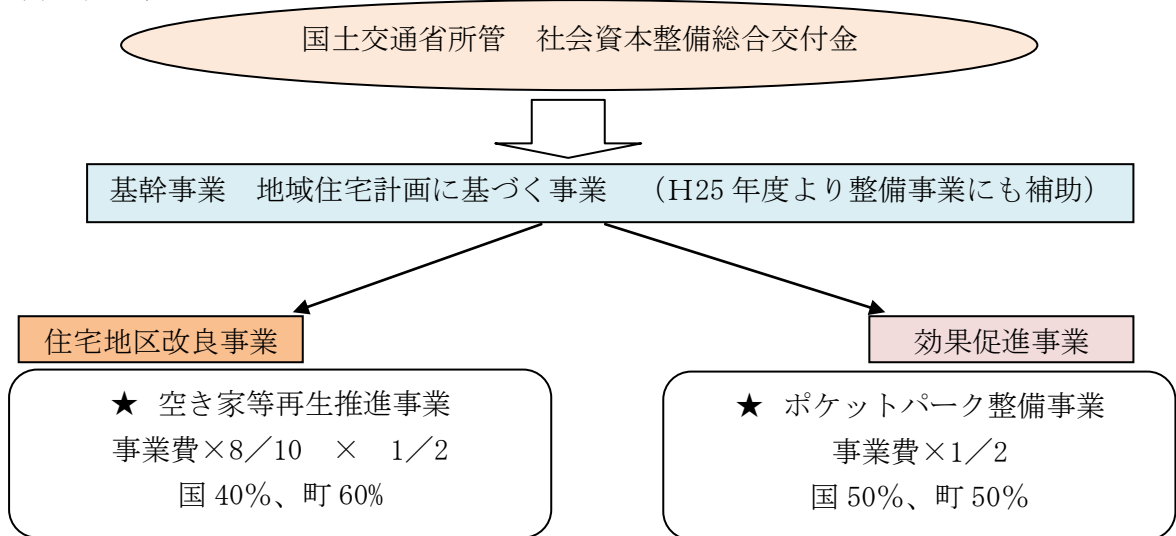
＜ ランク別詳細 ＞

	総数	A	B	C
朝日	123	95	17	11
宮崎	53	40	9	4
越前	290	202	53	35
織田	90	77	10	3
計	556	414	89	53

(7) 事業費の考え方

- ★ 取壊し費用補助限度額 200万円／1戸
7万円／坪 × 30坪 約200万円
(密集地域のため機材導入が困難なため単価高)
- ★ ポケットパーク整備費 100万円程度／1ヶ所 (予算計上額)
(整地、排水施設、フェンス等安全施設、ベンチ等)

(8) 財 源



5 事業実施における効果と課題

(1) 効 果

- ア 老朽化した建物がとりこわされたことで安心感がうまれた。
- イ その空間に明かりが射しこむようになり近隣住民の憩いの場として活用されるようになった。
- ウ 学校帰りの子供たちと、近隣住民との世代間交流が図られ、安全で快適な空間ができた。
- エ 住民の方が清掃や植栽の水やりをすることで地域コミュニティが図られた。

(2) 課 題

- ア 土地、家屋の所有者が不明確、所在がわからない ⇒ 限界
- イ 土地所有者と家屋所有者が異なり両者の了解が得られない
- ウ 解体費用 200 万を超えた場合の負担が出来ない ⇒ 断念
- エ 解体に伴う固定資産税の増額 (越前町では土地使用賃借期間は免税)
- オ 所有者等の承諾、申請、報告等は区長が行うため区長の負担大

6 考 察

越前町の「安心で潤いのあるまちづくり事業」は、国のメニューを有効に活用することで特に条例を定めず、要綱・要領で危険空き家の除却や跡地の有効活用にも成果をあげている。背景には、密集地区における 2 度の大火や過疎による空き家の増加が、地域の安全・安心を脅かしている、という住民の不安と強い要望があった。

この事業実施において、他にも注目すべき点は、町は補助金の交付は行いうが、除却の事業の手続と、工事の見積、施工は区の代表者が発注、依頼し、管理も同時に行う、という住民との相互理解をもって実行されている点である。他の町村にはみられない大きな特徴で、特筆しておきたい。

庄内町の現状を視察した結果と照らし合わせてみても「社会資本整備総合交付金」のメニューの活用を考えてみる価値は十分あり、対応の一つと考えたい。

視察地 東京都墨田区

1 視察年月日 平成 26 年 10 月 17 日

2 視察の目的

人口減少、少子高齢化などで空き家問題が深刻化している。地方と大都市圏では抱えている問題の内容に異なる部分はあると思われるが、代執行また前段階での「老朽建物等審議会」設置を条例で定め、一定条件以外の部分を公開するなど開かれた環境の中で取り組みを行っている墨田区を調査することとした。

3 視察地の概況（平成 26 年 10 月 1 日現在）

- (1) 人口 257,588 人
- (2) 世帯数 138,488 世帯
- (3) 面積 13.75 km²
- (4) 財政規模 106,614,000 千円（平成 26 年度一般会計当初予算）
- (5) 位置と地勢

墨田区は、東京都の東部、江東デルタ地帯の一部を占める。区の形は南北にやや長く、東西約 5 km、南北約 6 km で、東京都 23 区で 17 番目の面積を有している。

錦糸町の再開発、また業平地区の東京スカイツリー完成で、観光客が増加するなど、「川の手」の中心地域として発展を続けている。

人口は、昭和 38 年の 326,000 人をピークに減少傾向にあったが、前述の開発もあり、近年は増加に転じている。

4 取り組みの現況

(1) 「墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例」制定の経緯

ア 歴史的背景

墨田区は、関東大震災での被災、東京大空襲での戦災に見舞われた歴史があるが、その際に、被災・戦災を免れた地域には、当時の建物が現在も多く存在している。特に北部地区においては、未だ老朽木造建築物が建ち並ぶ木造密集地域が形成されており、一部地域が都から「不燃化特区」に指定されている。

イ 墨田区の特徴

墨田区の特徴は、建築基準法上、建替えが困難な路地状敷地や狭小敷地のほかにも、同法に抵触するため現在は建築すること自体ができない無接道敷地に存する家屋も多い。また借地や借家等、権利関係が複雑な物件も数多く存在する。これらの原因が複雑に絡み合い、解決が困難となり、放置されたり、建て替えが進まないなどの状況になっている。

ウ 墨田区の現状

- (ア) 平成 20 年度の住宅・土地統計調査によると、木造空き家が約 2,800 戸ある。さらに、このうち老朽木造建物の空き家で何らかの対応が必要と思われるものは、約 250 棟である。
- (イ) 空き家対策の事業量については、これまで安全支援課で対応してきた件数が、平成 23 年度は 39 件、平成 24 年度は 34 件となっていることから、年間 50 件と推計して、今後 10 年間で 500 件程度の新規事業量を見込んでいる。
- (ウ) 今後、高齢化が加速し、高齢者世帯、単身者世帯の増加が見込まれ、老朽建物に居住を続けるケースの増加も予想される。このような状況から、居住老朽建物も条例の対象となっている。

(2) 条例の目的と概要

もともと墨田区は地震に弱い地域とされており、平成 18 年に「安全で安心なまちづくり条例」を施行し、空き家対策にも活用していた。しかしこの条例だけでは対応できない事例も発生するようになり、区議会議員も含めたメンバーで空き家対策検討委員会を立ち上げ、条例制定にむけての検討を行った。

[条例概要]

1 条（目的） 2 条（定義） 3 条（所有者等の責務） 4 条（区等の責務） 5 条（調査） 6 条（助言、指導及び勧告） 7 条（命令） 8 条（代執行） 9 条（処分等に係る意見聴取） 10 条（墨田区老朽建物等審議会） 11 条（委任）

第 5 条の調査については、区長が必要と認めるときに実態調査を行うとしているが、立ち入り調査権はなく、書面確認に留めている。

第 10 条の「墨田区老朽建物等審議会」は、この条例の特徴であり、これまで 5 回開催されている。（平成 25 年度 2 回、平成 26 年度 3 回）

(3) 具体的取り組み

ア 対応

条例施行前：人が居住（使用）していない空き家については「安全で安心なまちづくり条例」に基づき安全支援課で対応し、人が居住（使用）している建物については「建築基準法」に基づき建築指導課が対応している。

条例施行後：管理不全な状態にある老朽建物について、当該建物に人が居住（使用）しているか否かにかかわらず、ワンストップの窓口として安全支援課が対応し、建築指導課の協力を得て解決を図る。

イ 対策の流れ

- (ア) 老朽建物の予防策
 - a 適正管理の啓発（パンフレット等の作成）
 - b 老朽建物等台帳の作成（マップ作成、状況把握、所有者等の特定）
- (イ) 老朽建物等の解消・発生抑制策
 - a 相談業務の実施[空き家対策推進協議会]（法律相談、不動産関係相談、建築関係相談、管理及び貸付相談）
 - b 老朽建物の改修推進（既存助成制度の活用）

(ウ) 利活用可能な老朽建物の対策

- a 相談業務の実施[空き家対策推進協議会]（不動産関係相談、管理及び貸付相談、空き家情報の提供）
- b 建物解体後の土地等の寄付申し出があった場合（避難通路、火避け地としての活用、町会・自治会への貸出）

(エ) 管理不全で危険な状態

- a 所有者等への措置（墨田区老朽建物等の管理に関する条例及び、建築基準法等の規定に基づき、所有者等へ次の措置を行う）

助言・指導→勸告→命令→行政代執行

※勸告、命令、代執行は事前に審議会に諮る

[別添資料1]参照

- b 緊急措置（緊急に危険回避の措置をとる必要がある場合に、原則として所有者等の同意を得た上で必要最小限の安全措置を行う）

(4) 事業実績

ア 条例施行

平成26年1月1日

イ 実績

- (ア) 「墨田区空き家対策推進協議会」の設立
- (イ) パンフレットの作成、ポスティング（区内木造家屋10,000戸対象）
- (ウ) 墨田区老朽建物等審議会の開催（5回）

(5) 課題

- ア 権利関係の問題や建築基準法上の問題（無接道敷地等）により、建て替え等の対応が困難なため放置されている物件への解決策
- イ 所有者等の経済的資力不足で放置されている物件への援助策
- ウ 所有者不明案件への対応策
- エ 管理不全である認識が希薄な所有者等への啓発

5 考察

墨田区は、土地、建物の所有者、権利関係が複雑であること、老朽建物が特に北部地区に密集、不燃化特区とするなどの特徴がある。建築基準法に抵触する物件もあり、建て替え、除却も重機が入る道路に接していない、隣家と密接しているなど、地方とは違った事情が推察でき、条例を適用するのが非常に難しく感じた。

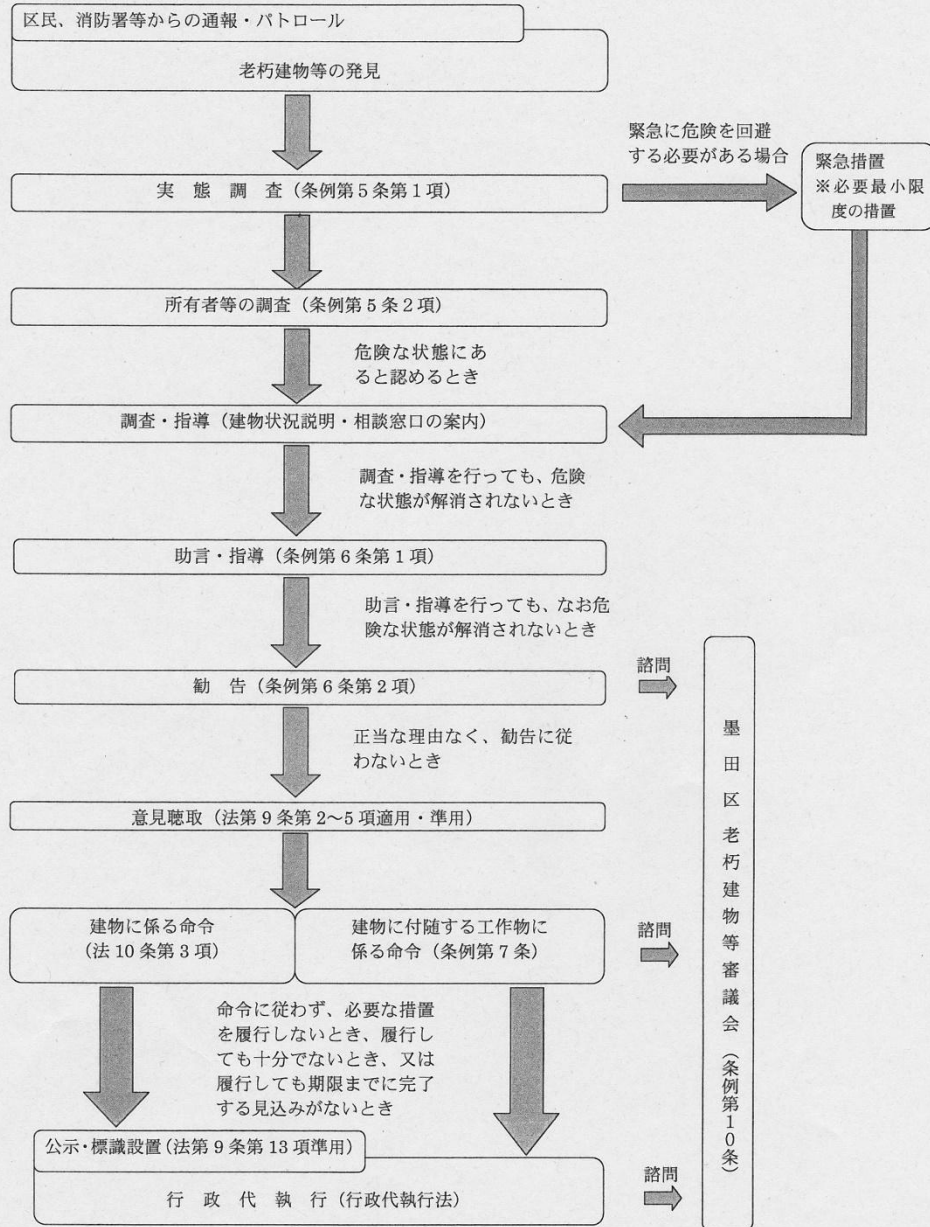
固定資産税も地方とは税額に大きな違いがあるため、理解が進みにくい原因と考えられる。この件に関しては、区側に減免措置の権限がなく、都が管轄しているため、今後の大きな課題になると思われる。

墨田区も多数の部署に空き家の問題は係っていたが、安全支援課が専門担当部署となっていた。原則区民からの通報等で空き家の確認、調査となるようだったが、専門部署があり、どこに通報すべきかが分かりやすくなっていた。庄内町とは人口、世帯数も桁違いではあるが、各地で空き家問題が深刻化していくことは容易に予想できる

ことなので、専門部署を設置し住民が通報しやすくすることで町全体でこの問題を意識していく必要があると考えられる。

特徴である「墨田区老朽建物等審議会」については、多くの視点から審議するため、学識経験者、弁護士、建築士や宅建取引業関係者などの専門家、町会、自治会関係者を委員として委嘱されている。審議会はこれまで(平成26年10月17日現在)5回開催され、個別案件では借地権、相続人などの権利問題、老朽化による第三者への被害、賠償問題など、かなり踏み込んだ会議となっている。

個人資産に対して条例を適用するには、やはり専門家などによる審議会等を設置して具体的議論をしていかないと実効性に乏しいものになってしまうのではないかとと思われる。庄内町でも、代執行まで条例に盛り込むのであれば、同様に多方面の町民に委員を委嘱し、審議会等を設置することが望ましいと思われる。



※ 法 : 建築基準法
 条例 : 墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例

視察地 国土交通省

1 視察年月日 平成 26 年 10 月 17 日

2 視察の目的

全国的に人口減少、核家族化、高齢化の進行による空き家が増加しており、管理不全や管理放棄された空き家等は様々な面で悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっている。

こうしたなか、所有者の責務の明確化と管理の適正化を図るため、「空き家等の適正管理に関する条例」を定める自治体も増加しており、本町でも平成 25 年 7 月 1 日より「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し対応に努めているが、解決に至っていない事例があることも事実である。

多くの自治体で悩みを抱えるなか、国の支援策を検証するとともに、より実効性のある法整備を模索する動きもあることから、調査することとした。

3 視察地の概況

(1) 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

居住環境の整備改善を図る観点から、空き家等の活用・適正管理・除却等に係る施策を担当している。

(2) 衆議院法制局 第四部第一課

衆議院法制局は、議員の立法活動を補佐するために設置されている機関で、6つの部に分けられて法制に関する事務をつかさどっている。職務内容は、議員発議の法律案の起草、法律案に対する修正案の起草など5つに大別されている。

4 取り組みの現況

(1) 空き家の現状

ア 空き家の種類別の空き家数の推移

(ア) 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この 20 年で 1.8 倍（448 万戸→820 万戸）に増加。

(イ) 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460 万戸）が最も多いが、「その他の住宅」（318 万戸）がこの 20 年で 2.1 倍に増加。

(ウ) 平成 20 年調査時点では、「その他の住宅」（268 万戸）のうち、「一戸建て（木造）」（173 万戸）が最も多い。

[別表 1] 参照

イ 空き家の発生による問題

(ア) 防災性の低下

積雪等による倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ

- (イ) 防犯性の低下
犯罪の誘発
- (ウ) ごみの不法投棄
- (エ) 衛生の悪化、悪臭の発生
蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生・集中
- (オ) 風景、景観の悪化
- (カ) その他
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等

「別表 2」参照

ウ 地方公共団体の条例による規制措置の例

全国 355 自治体（平成 26 年 4 月時点）で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

「別表 3」参照

エ 法令による規制措置の例

(ア) 保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置（建築基準法第 10 条第 3 項、第 4 項）の概要

- a 特定行政庁（都道府県知事及び建築主事を置く市等の長）は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。
- b 特定行政庁は、当該措置が講じられないとき等は代執行できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。（代執行費用は、義務者から徴収することができる。）
- c 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。
- d 平成 17 年度～平成 24 年度の間に出された命令件数は 15 件。ほかに、所有者を特定できなかったため、命令せずに略式代執行を行った事例が 1 件ある。

(2) 国の支援事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

ア 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

(ア) 対象地域

- a 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として、地域住宅計画もしくは都市再生整備計画に定められた区域。
- b 居住誘導区域を定めた場合は、その区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域。

(イ) 対象施設

- a 不良住宅 住宅地区改良法第 2 条第 4 項[※]に規定するもの

(空き家かどうかにかかわらず対象)

※住宅地区改良法第2条第4項

「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

- b 空き家住宅 跡地が地域活性化のために供されるもの
- c 空き建築物 跡地が地域活性化のために供されるもの

(ウ) 補助対象経費

- a 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(除却工事費+除却により通常生ずる損失の補償費) ×8/10
除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ床面積を乗じて得た額を限度とする。
- b 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する経費
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

(エ) 活用事例

福井県越前町 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

イ 空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

(ア) 対象地域

- a 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- b 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として、地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域。(居住誘導区域を定めた場合はその区域内に限る)

(イ) 事業内容

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等を行う。

(ウ) 補助対象経費

- a 空き家住宅、空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等
- b 空き家住宅、空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

(エ) 活用事例

- a 奈良県五條市 町屋を滞在型体験施設として活用
- b 広島県庄原市 長屋住宅を交流・展示施設として活用

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法案の主な内容

ア 背景

全国各地で、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全と空き家等の活用を促進するため、平成25年4月より自民党、公明党の部会で検討を開始し、平成26年1月に法案の骨子ができあがった。今国会で全党一致での成立を目指し議論しているが、まだ最終確定された法案ではなく、成立そのものも確約されていない。（視察時点での状況）

イ 定義

(ア) 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(イ) 「特定空家等」とは、

- a 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- b 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- c 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- d その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。

ウ 施策の概要

(ア) 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- a 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- b 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定・協議会を設置
- c 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を行う

(イ) 空家等についての情報収集

- a 市町村長は、法律で規定する限度において、特定空家等への立入調査等が可能。
- b 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能。
- c 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力する。

(ウ) 空家等及び跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

(エ) 特定空家等に関する措置

市町村長は、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言・指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。

(オ) 財政上の措置及び税制上の措置等

国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う。

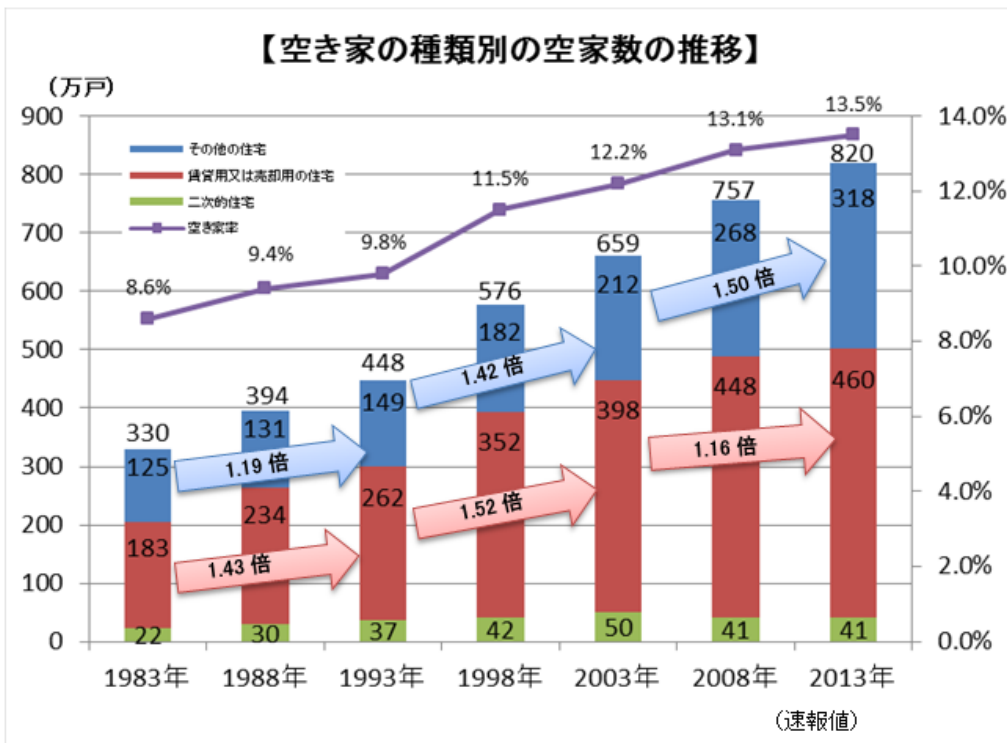
5 考 察

急増する空き家等に対する対策のため、平成 22 年 10 月 1 日施行された埼玉県所沢市を皮切りに、多くの自治体(355 団体 平成 26 年 4 月時点)で適正管理に関する条例が制定・施行されている。

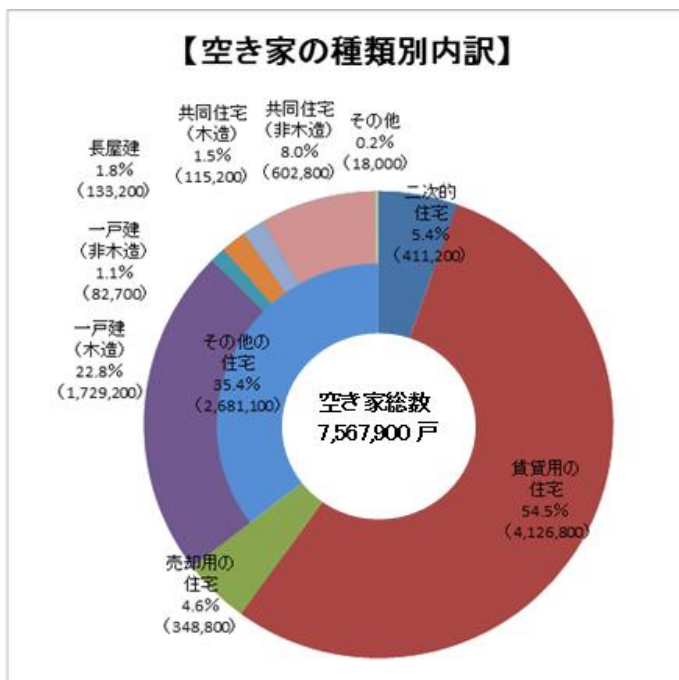
この条例の下、各自治体の指導を受け、改善、撤去解体した事例や自治体独自の事業として修繕、解体費用を補助する事例、また国の社会資本整備総合交付金を活用し、空き家再生等推進事業(除却事業、活用事業)に取り組んだ事例も増えている。反面、いまだに危険家屋として近隣住民の生活環境に深刻な影響を与えている事例も少なくない。

大きな社会問題となっている危険家屋等の解消が遅々として進まない背景には、建築基準法、行政代執行法など、現行の関連法では自治体権限に限りがあることに加え、個人が所有している建物等を自治体の経費で取り壊したり、解体費用を助成したりすることへの住民の理解を得ることの難しさ、また、財産相続の問題や家族の居住地が不明であるなどの問題がある。さらには、空き家を更地にした場合、固定資産税の課税標準額は建物があった場合の 6 倍になる場合もあるなど、経済的負担が大きいため手付かずの状態が続いているケースも少なくない。空き家対策の最後の手段とも言える行政代執行を条例に盛り込んだ自治体も数多くあるなか、実績として報告されている事例が、秋田県大仙市などほんの数例に過ぎないことは、問題解決の難しさを象徴しているともいえる。

こうしたなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法案」(議員立法)の制定に向け議論が重ねられていることは、自治体にとって朗報といえる。現時点での法案の概要では、市町村権限を拡大するとともに、これまで以上の財政支援を促す内容となっている。公費負担の公平性や固定資産税の措置の在り方など、他の省庁との調整も必要とのことだが、全国各地の実情と要望を踏まえたうえで、現状打開に向けた大きな一歩となるよう期待したい。



【出典】：住宅・土地統計調査(総務省)

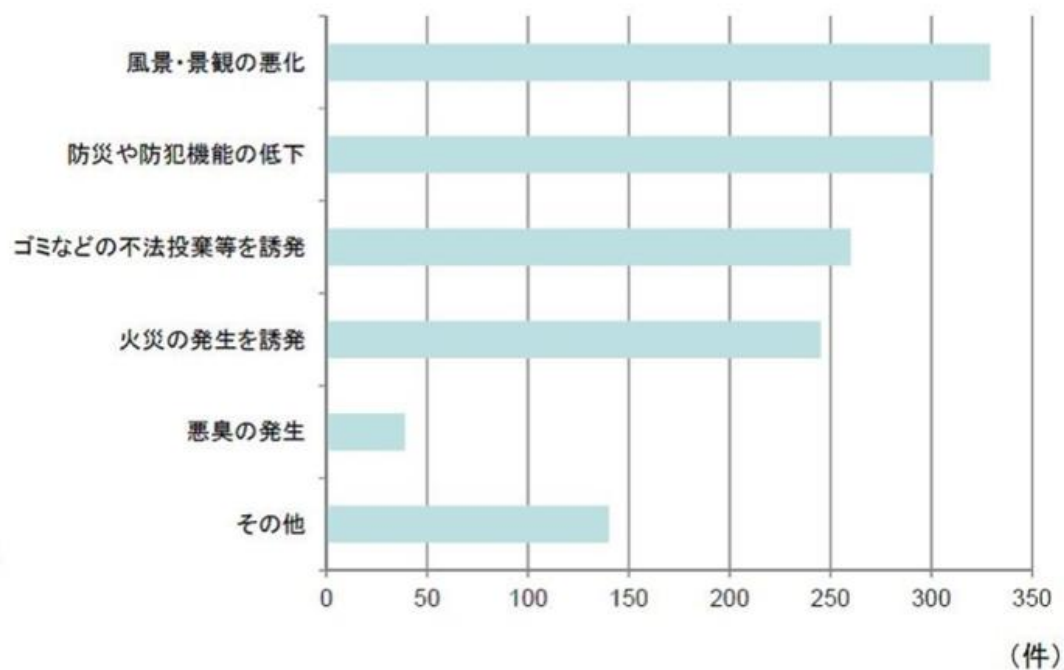


【出典】：平成20年度住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする
アンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの

地方公共団体の条例による規制措置の例

全国355の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。
 ※都道府県等への調査結果(平成26年4月)。平成26年4月1日時点で施行済みのもの

契機		条例の制定事例	処分等の内容			
			勧告	命令	公表	罰則 代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故・犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例(H22.10.1施行)	●	●	○	
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化に関する条例(H17.10.1施行)	●	●	○	
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	埼玉ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例(H23.4.1施行)	●	○	○	
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.4.1施行)	○	○		
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例(H23.11.1施行)	●			
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の進入防止等)の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例(H19.4.1施行)	○	○	○	
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・水の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例(H24.1.1施行)	●	●	○	●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(H23.10.1施行)	○	○		○

○：条例に規定されている処分等、●：実績あり(平成25年度末)

「別表3」